PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Barrie

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2008

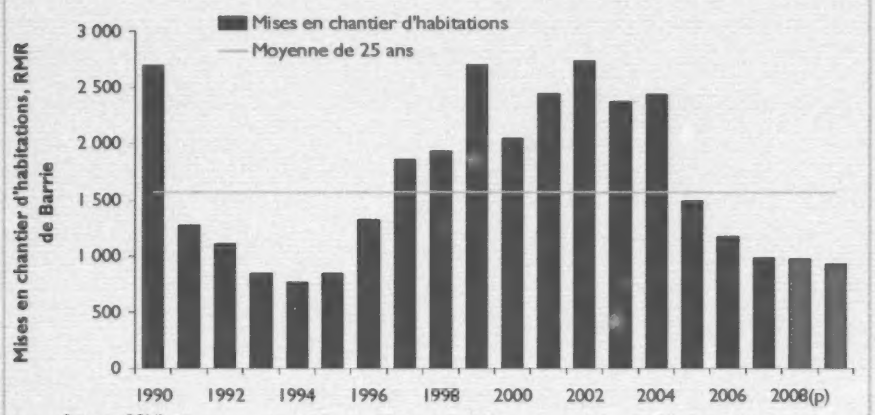
Marché du neuf

Le marché commence à donner des signes de ralentissement

La construction résidentielle devrait continuer à ralentir au cours des deux prochaines années, les mises en chantier descendant de 1 % en 2008 et de 5,2 % en 2009, pour s'établir respectivement à 970 et à 920. Les maisons individuelles continueront de représenter une proportion importante, quoique décroissante, de l'ensemble des logements mis en chantier, tandis que celle des autres types d'habitations s'accroîtra. Les appartements constitueront la majorité des habitations de haute densité dont on entamera la construction. On en dénombrera 150 en

Figure 1

Baisse des mises en chantier d'habitations



Source : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Le marché commence à donner des signes de ralentissement

2 **Marché de la revente**
Le marché de Barrie est encore favorable aux vendeurs

3 **Tendances de l'économie**
Le marché du travail continue de prendre de l'expansion
Forte croissance de la population
Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

5 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

2008 et 170 en 2009, soit respectivement plus de 15 % et de 18 % du total. Au cours des deux prochaines années, il continuera de se construire un nombre appréciable de jumelés et de maisons en rangée. La cadence diminuera toutefois et s'établira à 80 et à 50 en 2008 et en 2009 pour ce groupe, qui représentera alors 8,2 et 5,4 % de l'ensemble des logements construits.

Les banlieues de Barrie ont poursuivi leur expansion. La construction résidentielle s'est accrue dans des secteurs comme Springwater et Innisfil en raison du manque de terrains disponibles dans la ville de Barrie et, chez certains résidents de la ville, du besoin de posséder une habitation plus spacieuse, qui les a poussés à déménager dans ces banlieues. Ainsi, alors qu'à peine plus de 32 % de toutes les mises en chantier d'habitations (soit 50 habitations) avaient été effectuées dans les banlieues de Barrie au premier trimestre de 2007, leur proportion est passée à plus de 53 % à la même période cette année (112 habitations).

La diminution du nombre d'habitations mises en chantier et le changement du type de celles qui sont construites traduit la diminution du nombre de terrains constructibles et une préférence accrue des acheteurs pour des logements plus abordables. La quantité élevée de logements inscrits sur le marché de la revente depuis quelques années a permis à de nombreuses personnes d'y trouver à se loger selon leurs besoins à un prix moindre que sur le marché du neuf, de sorte qu'elles ont décidé d'acheter un logement existant. D'autres, qui souhaitent faire l'acquisition d'une habitation neuve sans toutefois pouvoir se permettre l'achat d'une maison individuelle, pourraient opter pour une catégorie de logements moins chers, comme une maison en rangée ou un appartement. La forte croissance du groupe des 25 à 44 ans donne à penser que les accédants à la propriété sont encore un facteur important sur le marché de l'habitation de Barrie.

Le prix moyen des maisons individuelles dans la RMR de Barrie augmentera de 11 % en 2008 et de 3,6 % en 2009, pour atteindre respectivement 346 000 $ et 359 000 $. L'arrivée continue d'immigrants dans la région maintient la demande à un niveau suffisant pour soutenir une progression constante des prix. En outre, l'intérêt croissant envers les maisons individuelles de grande taille fait aussi monter le prix moyen.

Marché de la revente

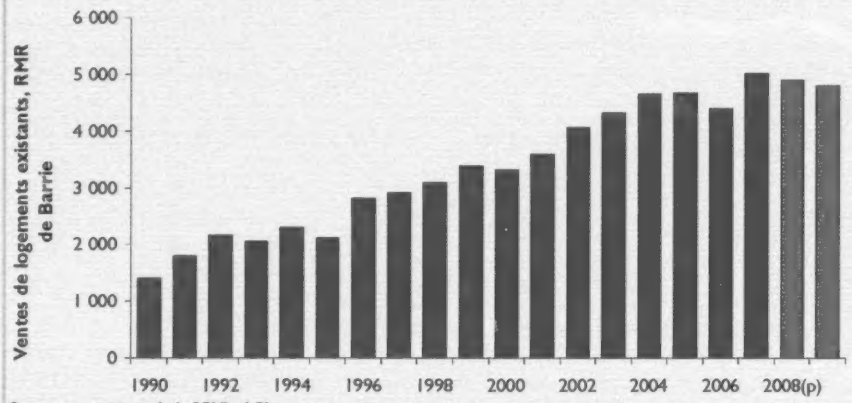
Le marché de Barrie est encore favorable aux vendeurs

Les ventes d'habitations devraient diminuer respectivement de 2,3 et de 2 % en 2008 et en 2009. La baisse des ventes attendue au cours des deux prochaines années, qui fera suite à une année 2007 record, sera due en partie à la montée constante des prix. Même s'ils sont encore moins élevés que dans d'autres marchés situés à proximité, notamment à Toronto, les prix ont tout de même commencé à avoir un effet négatif sur la demande.

Les nouvelles inscriptions devraient plafonner au cours des prochaines années et se maintenir dans la fourchette des 7 800 à 7 900. L'augmentation des prix tendant à

Figure 2

Diminution des ventes de logements existants



Sources : prévisions de la SCHL, ACI

Figure 3

Le revenu requis pour assumer des charges hypothécaires à Barrie augmente plus rapidement que le revenu moyen des ménages

Sources : SCHL, Statistique Canada

favoriser les inscriptions, on prévoit que celles-ci diminueront à mesure que la croissance des prix ralentira.

Le marché de la revente de Barrie continuera d'être favorable aux vendeurs[1] cette année et l'an prochain, mais il tendra vers l'équilibre. Cela se traduira par une croissance des prix qui sera moindre qu'en 2007, une année record dans la région. On prévoit que le prix moyen des logements existants s'accroîtra de 4,2 % en 2008 (pour s'élever à 270 000 $) et qu'il montera de 3,2 % en 2009.

L'une des raisons pour lesquelles ce marché vendeur tend à l'équilibre est la réduction de l'écart entre le revenu réel des ménages[2] de la région et le revenu requis[3] pour assumer les charges de remboursement hypothécaire[4] associées à un logement de prix moyen. Depuis 2003, la progression des revenus réels n'a pas suivi celle des frais de possession en raison des hausses du prix des habitations et des taux hypothécaires. En conséquence, la demande de logements pour propriétaire-occupant diminue.

Tendances de l'économie

Le marché du travail continue de prendre de l'expansion

Même si elle ne sera pas aussi vive qu'au cours des années précédentes, la croissance continue de l'emploi dans les prochaines années continuera de stimuler la demande de logements à court terme. Cependant, en raison des prix élevés qui sont pratiqués et du recul des mises en chantier et des inscriptions, il se pourrait qu'un nombre accru de personnes décident de demeurer locataires jusqu'à ce que la conjoncture du marché de l'habitation leur soit plus favorable.

Au cours des deux prochaines années, l'emploi augmentera respectivement de 1,2 et de 1,0 %. La plus grande partie de la croissance proviendra de l'emploi à temps plein et des tranches d'âge de 25 à 44 ans et de 45 à 64 ans, celle des 25 à 44 ans enregistrant la plus forte croissance. Ce groupe compte un grand nombre de primo-accédants, qui continueront d'être un facteur important sur le marché du logement de Barrie. Les personnes âgées de 45 à 64 ans demeurent toutefois nombreuses et on observe chez elles une tendance à vouloir passer à un logement d'un cran supérieur. L'emploi a crû de plus de 6 % de 2005 à 2007 chez les 25 à 44 ans, alors que dans le groupe des 45 à 64 ans, l'accroissement se situait tout juste au-dessus de 5 %. On a calculé que le nombre de personnes occupées dans le groupe des 25 à 44 ans est passé d'un peu plus de 50 %, en 2004, à près de 60 %, en 2007. Une partie de la croissance du marché de l'emploi peut aussi s'expliquer par l'arrivée de nombreux migrants.

[1] Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) donne une indication approximative du jeu de la demande (ventes) et de l'offre (nouvelles inscriptions) sur le marché. Un marché peut être considéré comme étant favorable aux vendeurs (RVNI supérieur à 55 %), équilibré (RVNI entre 35 et 55 %) ou favorable aux acheteurs (RVNI inférieur à 35 %). Dans un marché équilibré, la demande est à peu près égale à l'offre, les prix augmentent au même rythme que l'inflation et les maisons se vendent moins rapidement que dans un marché favorable aux vendeurs.

[2] SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement et Enquête sur la population active)

[3] Le revenu nécessaire est égal à la charge de remboursement hypothécaire divisée par 0,32, de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette tel qu'établi en général par les prêteurs.

[4] Fondé sur une période d'amortissement de 25 ans, une mise de fonds de 25 % et le taux hypothécaire fixe moyen à cinq ans affiché.

Un examen des différents secteurs économiques nous apprend que tous les principaux secteurs de la région ont été en croissance entre 2000 et 2006. De manière générale, le secteur de la production de biens (qui comprend des industries comme celle de la fabrication et l'agriculture) a affiché une croissance de 17,9 % et celui des services (ensemble de secteurs comprenant les finances et l'immobilier, l'éducation, la santé, etc.), une croissance de 28,4 %. Ces dernières années, le nombre d'emplois s'est accru dans tous les secteurs sauf le commerce, les transports et la construction. Le ralentissement dans le commerce et les transports est attribuable à la montée des coûts de l'énergie et à la valeur élevée du dollar canadien, et celui que connaît le secteur de la construction s'explique par un marché des logements neufs légèrement moins actif.

Le niveau d'emploi a augmenté récemment dans le secteur de la fabrication. La principale raison de cette croissance réside dans les investissements importants effectués par Honda dans la région au cours des dernières années. Étant donné le nombre important de travailleurs de Barrie qui ont emploi chez Honda et la présence accrue de l'entreprise sur le marché, le secteur de la fabrication de la région devrait continuer de prospérer dans un avenir prévisible, contrairement à ce qui se produit dans d'autres régions de l'Ontario.

Forte croissance de la population

D'après le recensement le plus récent, la population de la RMR de Barrie a augmenté de 19,2 % entre 2001 et 2006. Tous les groupes d'âge se sont accrus de manière importante, et la croissance a été très forte dans certains d'entre eux : celui des 20 à 24 ans s'est accru de 25,2 %, celui des 45 à 64 ans, de 40 %, et celui des 65 ans et plus, de 25,3 %.

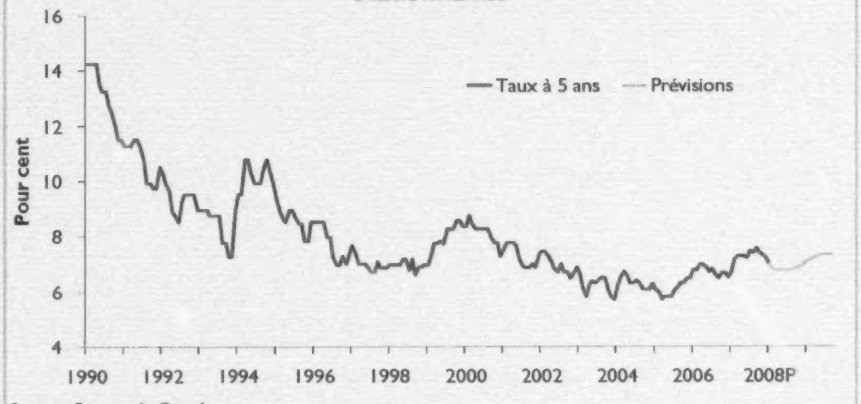
De 2005 à 2007, le nombre moyen de migrants qui se sont installés dans la RMR de Barrie a atteint près de 7 000 annuellement. Cette tendance devrait se maintenir, puisque 6 500 immigrants par année sont attendus à Barrie en 2008 et en 2009. Grâce, en partie, à ces facteurs, l'âge médian de la population de la région est peu élevé. En fait, Barrie se classe au deuxième rang parmi les RMR de l'Ontario à ce chapitre.

Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

Durant les quatre premiers mois de 2008, les taux hypothécaires affichés ont diminué d'environ 50 points de base. À la fin avril, ils étaient cependant supérieurs de 30 à 35 points aux taux relevés durant la période correspondante de 2007. Selon les prévisions, ils régresseront légèrement tout au long de l'année pour s'établir entre 25 et 50 points de leurs niveaux actuels. En 2009, ils remonteront quelque peu au fil des mois. Tant pour cette année que pour l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,50 et 7,50 %, et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 6,75 et 7,50 %.

Figure 4

Les taux hypothécaires resteront relativement stationnaires



Source : Banque du Canada

Resumé des prévisions RMR de Barrie Printemps 2008							
	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	4 675	4 397	5 017	4 900	-2,3	4 800	-2,0
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	7 451	8 001	7 871	7 900	0,4	7 850	-0,6
Prix moyens S.I.A.® ($)	232 045	244 394	258 999	270 000	4,2	278 000	3,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 219	972	746	740	-0,8	700	-5,4
Logements collectifs	265	197	234	230	-1,7	220	-4,3
Jumelés	48	26	14	10	-28,6	10	0,0
Maisons en rangée	217	109	127	70	-44,9	40	-42,9
Appartements	0	62	93	150	61,3	170	13,3
Tous types de logement confondus	1 484	1 169	980	970	-1,0	920	-5,2
Prix moyen ($)							
Logements individuels	252 715	307 948	329 505	346 000	5,0	359 000	3,8
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,6	3,7	2,6	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,1	2,8	3,2	2,7	-	2,3	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	909	906	934	949	-	963	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,80	6,30	7,35	6,95	-	6,83	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6,30	6,45	7,54	7,01	-	6,97	-
Nombre annuel d'emplois	97 025	99 375	100 575	102 000	1,4	103 000	1,0
Croissance de l'emploi (%)	8,7	2,4	1,2	1,4	-	1,0	-
Taux de chômage (%)	4,8	6,1	5,0	4,9	-	4,9	-
Migration nette (Ont.) [1]	7 255	6 509	6 500	6 500	0,0	6 500	0,0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada

NOTA : Univers locatif = immeubles comptant au moins trois appartements

[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : dhc@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès aujourd'hui au bulletin électronique Info-COLLECTIFS de la SCHL

Notre bulletin électronique trimestriel vous donne accès à une foule de renseignements portant sur une variété de sujets qui concernent les logements collectifs; il traite notamment de l'évolution du marché et de la recherche sur l'habitation, et présente les dernières nouvelles sur nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour les logements collectifs.

65714_2008_B01